

## Checkliste:

### Beim Hauskauf geht`s nicht ohne – der Kaufvertrag

Wenn das Suchen ein Ende hat, stehen die Formalitäten – im wahrsten Sinne des Wortes – ins Haus. Doch Verträge warten mit Klauseln und Paragrafen auf. Da verliert der willige Hauskäufer schnell mal den Überblick. Generell gilt, bei Vertragsabschlüssen dieser Größenordnung mit dem Anwalt oder Notar beraten – und dann erst unterschreiben. An dieser Stelle seien allerdings schon mal Tücken und unerlässliche Punkte genannt.

#### Was ein Kaufvertrag unbedingt enthalten sollte:

- In den Vertrag gehört die Vereinbarung über den genauen Kaufpreis, wann welche Zahlungen zu erfolgen haben und wie die Zahlungen erfolgen müssen
- Falls der Wohnraum noch nicht komplett fertiggestellt ist, sollte unbedingt ein Festpreis vereinbart werden. Wird der Festpreis nicht eingehalten, so droht eine Konventionalstrafe
- Im Fertigbau ist eine Festpreisgarantie üblich, die für ein Jahr gilt. Es gibt auch Unternehmen, die eine Garantie von 15 Monaten gewähren. Klären Sie vertraglich ab, ob diese Festpreisgarantie auch gilt, wenn der Zeitraum aus Gründen, die der Bauherr nicht zu verantworten hat, überschritten wird, beispielsweise wenn Subunternehmer oder Behörden Ihr Bauvorhaben hinauszögern

#### Auf welche Punkte müssen Sie achten:

- Sind im Kaufvertrag die Haftungen bezüglich baulicher Mängel geregelt? Es muss gewährleistet sein, dass Sie immer den Bauträger in Regress nehmen können (wenn dieser verantwortlich ist oder in Konkurs geht)
- Sind im notariellen Kaufvertrag unrichtige Angaben über den Kaufpreis enthalten, ist der ganze Kaufvertrag nichtig
- Vergewissern Sie sich darüber, ob Sie durch Ihre Unterschrift irgendwelche Vollmachten erteilen

#### Hintergrund:

Jeder Kaufvertrag muß notariell beurkundet werden. Das gilt gleichermaßen beim Grundstückskauf, beim Kauf einer Eigentumswohnung oder eines Eigenheims. Sogar beim Vorvertrag oder Kaufanwärttervertrag muss ein Notar hinzugezogen werden.

Beim Kauf von Eigentum gelten zivilrechtliche Bestimmungen, die im Bürgerlichen Gesetzbuch (§ 313 BGB, Grundstückskaufvertrag) geregelt sind. Rechtlich gesehen schließen Sie beim Erwerb eines Hauses ein Grundstückskaufvertrag ab. Da jedoch alle wesentlichen Bestandteile eines Grundstückes, vor allem die fest mit dem Boden

verbundenen Dinge, zum Grundstück zählen, werden Sie gleichzeitig zum Hauseigentümer. Im Grundbuch können Sie erfahren, ob das Grundstück belastet ist, zum Beispiel durch Hypotheken oder Grundschulden. Beschränkungen haben natürlich Einfluss auf die Preisgestaltung.

Wenn Sie sich mit dem Eigentümer einig sind, erfolgt die Vertragsunterschrift. Es gibt allerdings auch Ausnahmen, nämlich wenn Sie ein Haus auf einem Erbpachtgrundstück erwerben beziehungsweise auf einem bauen. Dann kaufen oder bauen Sie wirklich nur ein Haus und entrichten an den Eigentümer des Grundstückes eine Pacht für eine bestimmte Laufzeit. Endet der Vertrag, so fällt das Haus dem Grundstückseigentümer zu.

**Literatur, die wir Ihnen empfehlen:**

Herbert E. Große, Hauskauf, Erwerb / Finanzen und Steuern / Fördermittel, 200 Seiten, mit 5 s/w-Vignetten, 15,29 Euro.